

ZARZĄDZENIE Nr 443/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 22 lutego 2021 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5253/1384525 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Okólnej 8 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5253/1384525 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Okólnej 8 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5253/1384525 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym przy ul. Okólnej 8 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. poz. 11, 234) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pana *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* ZWROTU zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5253/1384525 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 324 obr. 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00055377/8, związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym przy ul. Okólnej 8 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 5032/2010 z dnia 18.02.2010 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego dokonanej w oparciu o zgromadzone dokumenty ustalono, że w dniu 18.02.2010 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 5032/2010 sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 324 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, zabudowaną budynkami położonymi przy ul. Okólnej 8, 10, 12, 14 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności m.in. na rzecz wnioskodawcy Pana *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właściciela wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku przy ul. Okólnej 8.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona była w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (tj. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 737) wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym jak miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

1) spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.

2) właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.

Zgodnie z § 1 ust. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata była udzielana w takiej wysokości aby cena ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Przedmiotową umową notarialną wnioskodawca nabył udział w wysokości 5253/1384525 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy Okólnej 8 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 700,15 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% w wysokości 154,03 zł.

Następnie w dniu 1.12.2011 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 13304/2011 wnioskodawca sprzedał ww. lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie na rzecz Pana *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku jej zbycia przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje odstępstwo od przepisu ust. 2 i zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich. Przy czym, jeśli osoba bliska zbyła nieruchomość w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

Zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Inne przypadki wyłączenia żądania zwrotu bonifikaty wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt, a nie lokal.

Reasumując, na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, iż wnioskodawca zbył ww. lokal mieszkalny położony przy ul. Okólnej 8 wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie w dniu 1.12.2011 r. tj. przed upływem 10 lat licząc od 18.02.2010 r. tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży z Gminą Miejska Kraków, co rodzi po jego stronie zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie. Jednocześnie wobec faktu, iż zbycie przedmiotowego lokalu nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej - art. 68 ust. 2a pkt 1 ugn. nie znajduje zastosowania.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 34 307,31 zł. Zwrotowi przez wnioskodawcę podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami za okres od marca 2010 r. do listopada 2011 r. przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 1.12.2011 r. wynosi 36 601,25 zł.

Pismem z dnia 27.06.2018 r. wezwano wnioskodawcę do zwrotu ww. kwoty zwaloryzowanej bonifikaty.

Pismem z dnia 20.07.2018 r. wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niego zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż w dniu 13 grudnia 2011 roku za uzyskane środki ze sprzedaży mieszkania w Krakowie zakupił wraz z żoną spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Nowym Sączu przy ulicy I Brygady Nr 18, gdzie zamieszkuje do chwili obecnej. Na potwierdzenie tego faktu do wniosku dołączony został akt notarialny dotyczący dokonania ww. transakcji.

Ponadto wnioskodawca podaje, iż *„ze względu na pogarszający się stan zdrowia musiałem zmienić miejsce zamieszkania. W trybie pilnym musiałem sprzedać mieszkanie i przenieść się do innej miejscowości.”*

Ponadto we wniosku czytamy, iż wnioskodawca wraz z żoną są emerytami i zwrot obecnie tak dużej kwoty będzie dla nich bardzo dotkliwym obciążeniem. *„Praktycznie nie wiemy jak damy sobie z tym radę. Mamy własne mieszkanie nabyte za sprzedane wcześniej mieszkanie. Zasadniczy cel udzielonej pomocy publicznej w formie bonifikaty został więc osiągnięty.”*

Wnioskodawca pisze również, iż musiał zrezygnować także z bardzo dobrej pracy w Krakowie. *„Nie ma tutaj żadnego innego podtekstu np. spekulacji związanych z uzyskaniem korzyści finansowych.”*

We wniosku czytamy ponadto, iż „nie istniała możliwość sprzedania samego lokalu bez związanego z nim gruntem. Przypadający na lokal wyodrębniony udział w gruncie jest ściśle związany z własnością lokalu. (...) Przedmiotem mojej sprzedaży był wyodrębniony lokal wraz z wykupionym gruntem. Ale lokal wraz z gruntem stanowią jedną całość i nie można sprzedać odrębnie lokalu ani gruntu.,,

Ponadto wnioskodawca powołuje się na przepisy art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który w omawianym przypadku nie ma zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt, a nie lokal.

Również Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 r. na której zapisy powołuje się w swoim wniosku wnioskodawca, w omawianym przypadku nie znajduje zastosowania z uwagi na fakt, iż dokonanie transakcji sprzedaży, a następnie zakupu nastąpiło przed wejściem w życie przedmiotowej Uchwały i jednocześnie przedmiotem nabycia przez wnioskodawcę wraz z żoną było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie prawo własności nieruchomości uprawniające do skorzystania z przepisów tej Uchwały.

We wniosku wnioskodawca powołuje się również na zasady współzycia społecznego określone w art. 5 Kodeksu cywilnego.

Odnosząc się do powołanej przez wnioskodawcę klauzuli generalnej nadużycia prawa podmiotowego zawartej w art. 5 Kodeksu cywilnego, stwierdzono, iż artykuł ten należy odnosić do przepisów prawnych, w których nie są dokładnie sprecyzowane wszystkie elementy składające się na hipotezę czy dyspozycję normy prawnej, a ocena konkretnego stanu faktycznego pozostaje w dyspozycji organu stosującego prawo i dalej zarzut nadużycia prawa nie może być skutecznie podnoszony, gdy przepis prawa rozstrzyga w sposób jednoznaczny określoną sytuację (Ciszewski Jerzy, Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II).

W omawianym przypadku art. 68 ust. 2 zobowiązuje organ do żądania zwrotu bonifikaty od osoby, która przed upływem okresu karencji zbyła nieruchomość, nie pozostawiając organowi swobody uznania w tym zakresie.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ w innych przypadkach, niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust. 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej potwierdził bowiem, że właściwy organ może, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpić od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, niezależnie od tego, czy w danym przypadku obowiązek zwrotu bonifikaty powstał przed, czy po dniu wejścia w życie tego przepisu. Celem bowiem tego przepisu było objęcie wszystkich przypadków mogących wystąpić w praktyce, nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a ww. ustawy, w których w ocenie właściwego organu oraz za zgodą organu nadzorującego, uzasadnione jest odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi wnioskodawca jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 17 grudnia 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 403/2019) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 787/21).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu Miasta,
- b) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta,
- c) niniejsza regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- d) niniejsza regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- e) niniejsza regulacja nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem,
- f) odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Okólnej 8 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 36 601,25 zł.